LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kingston

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements comptant au moins trois unités est passé à 3,2 % en octobre 2007, alors qu'il n'était que de 2,1 % en octobre 2006.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants de Kingston a augmenté de 2,0 % d'une année à l'autre.
- La lente progression de l'emploi parmi les jeunes – le groupe d'âge le plus susceptible de louer un logement – et la poursuite du mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires ont limité la demande locative. Parallèlement, l'offre s'est accrue du fait d'une production assez importante de logements locatifs.

Figure 1

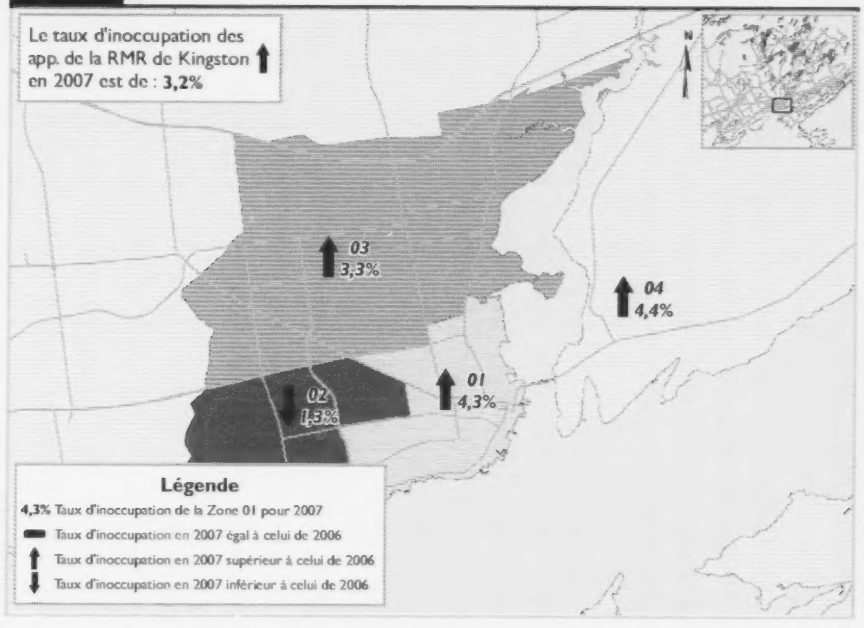


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Le taux d'inoccupation a atteint un sommet inégalé en 8 ans**

4 **Perspectives du marché locatif**

7 **Carte des zones de l'ell**

9 **Tableaux**

18 **Méthode de l'enquête**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	**2,6**	**2,6**

Le taux d'inoccupation a atteint un sommet inégalé en 8 ans

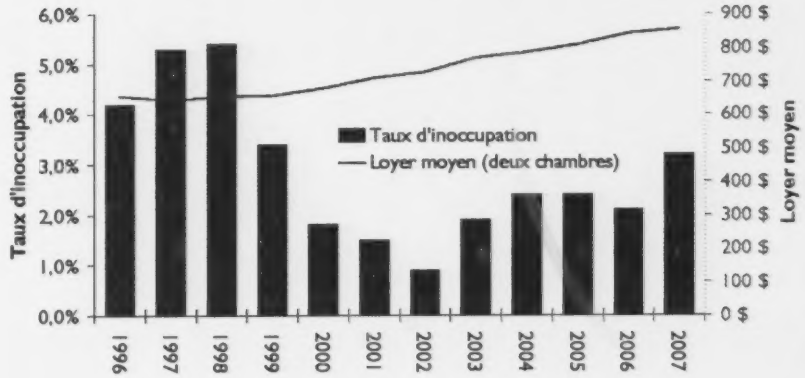
Le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements comptant au moins trois unités est passé à 3,2 % en octobre 2007, alors qu'il n'était que de 2,1 % en octobre 2006. Les taux d'inoccupation des unités de deux chambres étaient particulièrement élevés.

La montée du taux d'inoccupation à Kingston cette année s'explique par des facteurs liés tant à l'offre qu'à la demande. L'accession à la propriété est restée très attrayante pour les locataires, vu la faiblesse des charges de remboursement hypothécaire. Malgré leurs hausses de prix, les habitations sont demeurées largement abordables aux taux hypothécaires actuels, ce qui a permis à bon nombre de ménages d'acheter un premier logement et ainsi de quitter le marché locatif. Par ailleurs, le départ de quantité de locataires optant en faveur d'une habitation pour propriétaire-occupant a détendu ce marché dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, où la multitude de mises en chantier de logements destinés à la location en 2006 et 2007 a de plus considérablement élargi l'offre. En termes absolus, le nombre de nouveaux appartements achevés à temps pour leur inclusion dans l'Enquête sur les logements locatifs en octobre 2007 a atteint 153 unités, alors que les achèvements en temps utile pour la prise en compte dans l'enquête de l'an dernier se chiffraient à 117.

Il existe une relation inverse entre le solde migratoire et le taux d'inoccupation. Une augmentation de l'afflux de migrants se traduit par un nombre accru de personnes cherchant à se loger, et les nouveaux arrivants à Kingston sont au départ davantage enclins à louer un logement qu'à acheter une habitation. La migration nette vers Kingston enregistre une croissance négative

Figure 2

Taux d'inoccupation élevé, loyer moyen inchangé



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

depuis deux ans, ce qui explique en partie le relâchement de la demande locative en 2007. La population de Kingston a perdu 490 habitants en 2005 et 762 en 2006.

La proportion de logements vacants était la plus importante (4,3 %) du côté des unités de deux chambres et la plus modeste du côté des unités de une chambre (1,6 %) et des studios (0,6 %). Néanmoins, les unités de deux chambres restent le type d'habitation locative le plus facile à trouver à Kingston, où elles représentent 56 % de l'univers locatif.

Les augmentations de loyer seront modestes cette année

Pour la deuxième année d'affilée, la SCHL estime l'évolution des loyers d'après un échantillon fixe. Cette mesure est effectuée uniquement à partir des immeubles qu'avaient en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de 2006 et de 2007. Cette comparaison d'une année à l'autre exclut les immeubles qui ont été construits ou convertis depuis l'enquête précédente, ce qui permet d'obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. La section « Méthode d'enquête » à la fin de ce rapport contient des renseignements plus détaillés sur cette mesure.

D'ordinaire, la montée des taux d'inoccupation s'accompagne d'un ralentissement de la progression des loyers, et cette année n'a pas fait exception à la règle. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres dans les immeubles existants affichait une croissance annuelle de 2,0 % en octobre 2007, contre 2,3 % en 2006. Cette croissance est inférieure au taux d'inflation annuel, qui tourne présentement autour de 2,5 %.

C'est dans les zones 3 et 4 que les loyers ont progressé le plus rapidement. En effet, les loyers moyens des unités de deux chambres se sont accrus de 4,1 % dans la zone 3 et de 1,2 % dans la zone 4, tandis que dans les zones 1 (centreville) et 2, les loyers n'ont pour ainsi dire pas bougé.

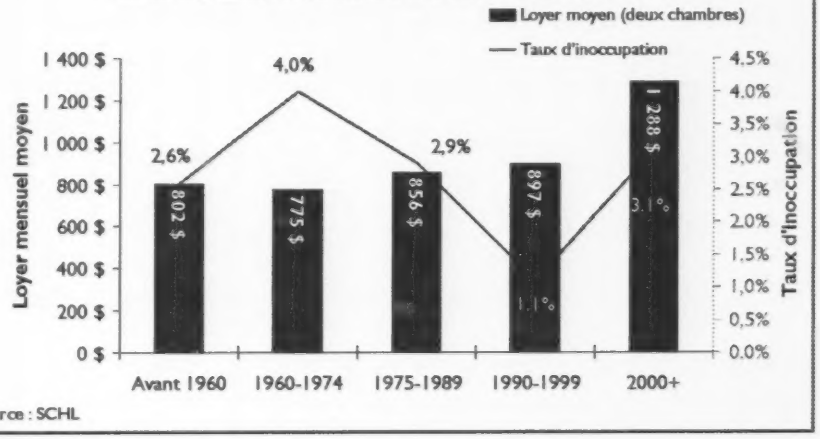
La demande locative se déplace vers les immeubles de construction récente

Les locataires ont manifesté une préférence pour le haut de gamme de construction récente. Les appartements construits entre 1990 et 1999 étaient les plus convoités. En conséquence, leur taux d'inoccupation s'est limité à 1,1 %, en baisse par rapport aux 2,1 % enregistrés en octobre 2006. La demande pour ces unités de construction récente a depuis quelques années contribué à réduire la proportion de logements vacants dans l'Ouest de Kingston (zone 2), car la plupart des nouveaux ensembles se situent à l'extérieur du centreville. Les unités locatives construites après 2000 ont enregistré un taux d'inoccupation de 3,1 %, en léger recul (0,1 point de pourcentage) depuis octobre 2006.

Les immeubles datant d'avant 1960 étaient le deuxième choix des locataires, et leur proportion d'unités vacantes est demeurée stable, à 2,6 %. Situés pour la plupart au centreville, ces immeubles jouissent d'un faible taux d'inoccupation qui peut être attribué à un regain de popularité dû à leur emplacement. Les unités construites entre 1960 et 1974, les moins recherchées de toutes, avaient un taux d'inoccupation de 4 %. Il est

Figure 3

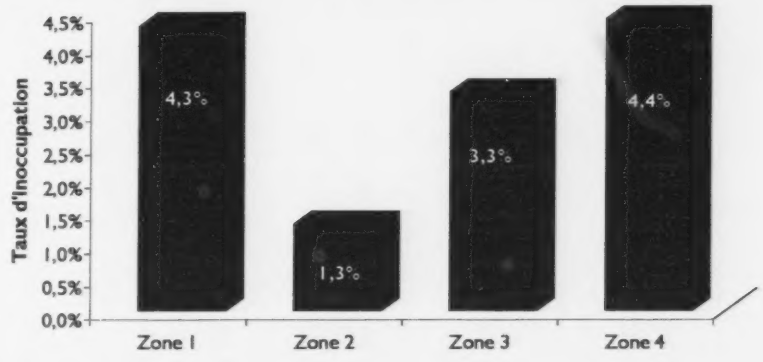
Les plus hauts loyers et l'un des plus bas taux d'inoccupation se trouvent dans les immeubles de construction récente



Source : SCHL

Figure 4

La zone 2 est la plus populaire auprès des locataires



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

intéressant de noter que ces unités se louent au loyer moyen le plus avantageux dans la catégorie des appartements de deux chambres, soit 775 $.

Le taux d'inoccupation monte au cœur du centreville

Si l'on examine les taux d'inoccupation en ordre inverse d'importance, les secteurs du « vieux » Kingston (zone 1) sont arrivés en deuxième place en 2007, bien qu'il soit toujours plus difficile de trouver un appartement à louer au centreville qu'en banlieue. Le taux d'inoccupation moyen au centreville est passé de 1,1 % l'an dernier à 4,3 % cette année.

Dans la zone 2 (qui englobe Polson Park, Calvin Park et Portsmouth Village), le taux d'inoccupation est descendu à 1,3 %, en baisse de 0,4 point de pourcentage d'une année à l'autre. Ce secteur a eu la préférence absolue des locataires à Kingston en 2007. Dans la zone 3 de banlieue (Kingscourt, Rideau Heights, Glenarden, Strathcona Park), le taux d'inoccupation a gagné 0,3 point de pourcentage par rapport aux 3,3 % constatés en octobre 2006. Ce secteur est encore une fois venu en avant-dernière place sur le plan du choix des locataires. Une évolution similaire s'est dessinée dans la zone 4, où le taux d'inoccupation est passé de 3,8 % en octobre 2006 à 4,4 % cette année.

Les jeunes adultes sont plus nombreux à vivre chez leurs parents

Depuis une vingtaine d'années, l'une des tendances observées chez les jeunes adultes est leur penchant de plus en plus marqué à maintenir, ou réintégrer, leur place au sein du domicile familial. Cette tendance n'a cessé de s'accentuer depuis cinq ans. En 2006, 36,1 % des jeunes adultes de Kingston âgés de 20 à 29 ans habitaient chez leurs parents, alors que leur proportion était de 32,8 % en 2001.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette tendance, y compris le déclin du nombre de jeunes qui se marient, l'âge de plus en plus élevé lors des premières noces, la poursuite d'études postsecondaires et la difficulté à décrocher un emploi. Quelles qu'en soient les raisons, ce phénomène des jeunes qui continuent à vivre sous le même toit que leurs parents ou qui y reviennent a une incidence négative sur le marché locatif, vu que les jeunes sont d'ordinaire davantage portés à louer leur logement que le reste de la population.

La SCHL a créé récemment un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour les grands centres urbains du Canada. L'indicateur n'est toutefois pas établi pour Kingston, car les données concernant ce centre sont insuffisantes.

Perspectives du marché locatif

L'effet conjugué d'un ralentissement de l'économie aux États-Unis, d'un dollar canadien fort vis-à-vis du dollar américain et d'une inflation modérée contribuera, au Canada, à contenir la hausse des taux d'intérêt, et donc des taux hypothécaires, d'ici la fin de l'année comme en 2008. Ceci se traduira en 2008 par une forte demande d'habitations pour propriétaireoccupant.

Une robuste croissance de l'emploi, chiffrée à 2,2 % depuis le début de l'année, est à la clé de l'essor de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, car elle a doté quantité de locataires des ressources financières requises pour l'achat d'un

logement. Les ménages qui louent les appartements les plus chers, et généralement les plus grands, sont un segment de la population dont le mouvement vers l'accession à la propriété est des plus probables dès le moment où des conditions financières satisfaisantes sont réunies.

À l'heure actuelle, environ 300 appartements locatifs sont en construction. Au-delà de la demande d'habitations pour propriétaireoccupant, cet accroissement de l'offre est un autre facteur faisant monter le taux d'inoccupation. Ses effets sur le marché locatif se feront sentir en 2008 comme en 2009.

Néanmoins, la forte création d'emplois dans les industries moins rémunératrices, telles que le commerce de détail et la restauration, stimulera la demande de logements locatifs en 2008. Les ménages à faible revenu sont en principe moins à mêmes de rassembler une mise de fonds pour l'achat d'une habitation. Par ailleurs, la multiplication des effectifs universitaires alimente la demande locative. D'ici octobre 2008, le taux d'inoccupation des appartements devrait donc passer à 3,4 % et le loyer moyen d'un logement de deux chambres devrait augmenter de 2,0 %.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

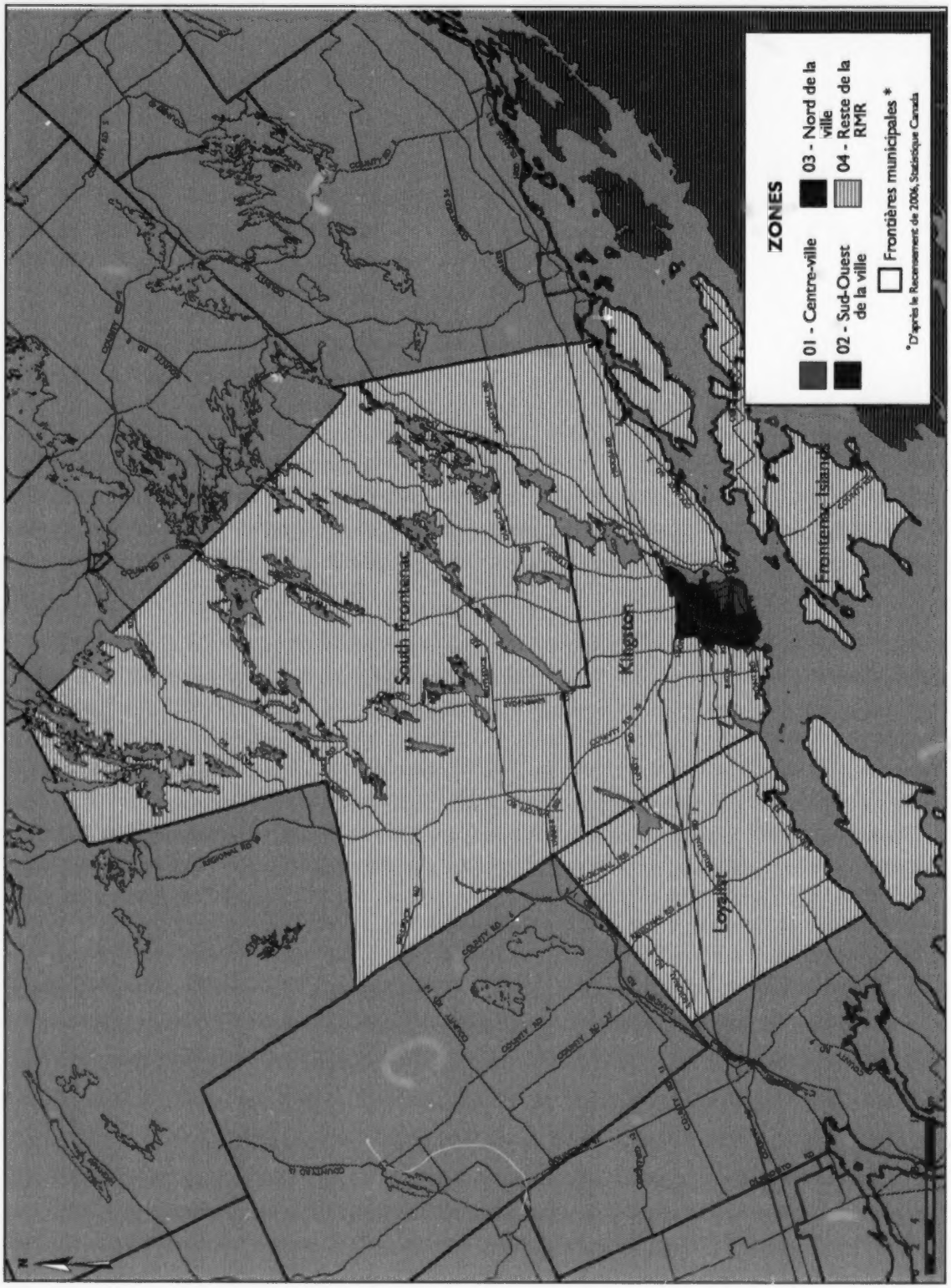
La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
South Frontenac
Kingston
Frontenac Islands
Loyalist
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	0,3 b	**	1,1 a	1,0 d	0,5 b	**	**	**	1,1 a	4,3 d
Kingston zone 2	**	0,0 c	1,3 a	1,4 a	2,0 b	1,5 b	0,0 d	0,0 c	1,7 a	1,3 a
Kingston zone 3	**	**	3,5 b	1,6 a	2,7 a	3,9 a	3,1 d	**	3,0 a	3,3 a
Kingston zone 4	0,0 a	0,0 a	3,6 a	3,6 a	4,2 a	5,1 a	**	0,0 a	3,8 a	4,4 a
Kingston (RMR)	**1,0 a**	**0,6 b**	**2,1 b**	**1,6 b**	**2,1 a**	**4,3 b**	**	**	**2,1 a**	**3,2 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	573 b	570 b	679 b	703 a	872 a	881 a	1 168 c	**	802 a	827 a
Kingston zone 2	530 a	551 a	705 a	708 a	851 a	856 a	884 a	928 a	788 a	790 a
Kingston zone 3	540 a	529 a	682 a	686 a	780 a	810 a	887 b	933 a	750 a	776 a
Kingston zone 4	505 a	510 a	688 a	701 a	901 a	918 a	918 a	903 a	819 a	834 a
Kingston (RMR)	**553 a**	**556 a**	**688 a**	**701 a**	**841 a**	**856 a**	**1 051 b**	**1 135 c**	**786 a**	**803 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	**	252	17 d	1 592	**	1 771	**	369	172 d	3 984
Kingston zone 2	0 c	267	16 a	1 147	32 b	2 079	0 c	151	48 a	3 644
Kingston zone 3	**	43	16 a	993	85 a	2 208	**	126	113 a	3 370
Kingston zone 4	0 a	26	18 a	495	44 a	862	0 a	30	62 a	1 413
Kingston (RMR)	**3 b**	**589**	**67 b**	**4 226**	**296 b**	**6 919**	**	**677**	**394 b**	**12 411**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	0,3 b	0,4 b	1,8 c	2,1 c	1,4 a	**	**	**	1,7 c	4,9 d
Kingston zone 2	5,0 d	0,4 a	3,5 c	3,9 b	4,3 b	3,6 b	**	4,8 d	4,0 b	3,5 b
Kingston zone 3	4,5 d	**	4,5 b	3,8 a	4,0 b	5,2 a	3,1 d	**	4,2 a	4,9 a
Kingston zone 4	0,0 a	0,0 a	7,7 a	5,3 a	6,6 a	6,7 a	3,3 d	0,0 a	6,8 a	5,9 a
Kingston (RMR)	**2,2 c**	**0,9 a**	**3,7 b**	**3,4 b**	**3,8 b**	**5,6 b**	**	**5,8 d**	**3,7 a**	**4,6 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Kingston zone 1	++	**	3,3 d	++	++	++	**	**	++	**
Kingston zone 2	**	**	2,1 c	++	3,8 c	++	**	**	3,1 c	++
Kingston zone 3	**	++	2,2 b	**	1,6 c	4,1 a	**	**	1,9 b	3,1 b
Kingston zone 4	-1,4 a	**	7,0 b	2,2 a	2,1 a	1,2 a	**	**	3,5 b	1,6 a
Kingston (RMR)	**++**	**++**	**2,9 b**	**1,8 c**	**2,3 b**	**2,0 c**	**++**	******	**2,2 b**	**1,9 c**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	3,0 c	**	**	**	2,6 c	2,6 c
1960 à 1974	1,1 a	0,9 a	2,1 b	1,7 c	1,1 a	6,1 c	**	1,4 a	1,7 b	4,0 c
1975 à 1989	**	**	1,8 a	1,5 a	2,5 a	3,7 a	**	**	2,2 a	2,9 a
1990 à 1999	**	**	1,2 a	**	2,7 a	1,7 a	**	**	2,1 a	1,1 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	1,1 a	2,0 a	4,0 a	3,7 a	a.l.e.	a.l.e.	3,2 a	3,1 a
Tous les immeubles	1,0 a	0,6 b	2,1 b	1,6 b	2,1 a	4,3 b	**	**	2,1 a	3,2 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston (RMR)										
Avant 1960	578 b	537 b	615 b	629 b	820 a	802 b	1 328 b	**	778 b	762 b
1960 à 1974	537 a	565 a	656 a	671 a	777 a	775 a	855 a	987 b	720 a	740 a
1975 à 1989	554 b	569 a	725 a	737 a	829 a	856 a	896 b	1 031 b	796 a	820 a
1990 à 1999	**	**	761 a	721 a	894 a	897 a	**	**	855 a	847 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	908 a	1 008 a	1 236 a	1 288 a	a.l.e.	a.l.e.	1 140 a	1 194 a
Tous les immeubles	553 a	556 a	688 a	701 a	841 a	856 a	1 051 b	1 135 c	786 a	803 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	0,6 b	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	0,0 d	2,7 c	**	2,7 c	**	**	**	2,5 b	**
20 à 49 unités	5,4 b	1,4 a	5,3 b	2,9 a	2,1 b	4,4 b	1,4 d	**	3,1 b	3,7 b
50 à 99 unités	0,0 c	0,0 a	1,3 a	2,4 a	2,5 a	2,9 a	2,0 a	0,8 a	2,0 a	2,5 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,9 a	0,9 a	1,7 a	1,4 a	0,0 a	0,0 a	1,3 a	1,1 a
Tous les immeubles	1,0 a	0,6 b	2,1 b	1,6 b	2,1 a	4,3 b	**	**	2,1 a	3,2 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	557 c	459 a	577 c	613 b	812 b	818 c	**	**	726 c	766 c
6 à 19 unités	550 b	573 b	657 b	640 b	764 a	738 a	**	**	745 b	722 b
20 à 49 unités	537 a	581 a	675 a	686 a	759 a	783 a	948 b	927 b	734 a	758 a
50 à 99 unités	557 a	554 a	699 a	707 a	827 a	851 a	906 a	1 002 a	783 a	800 a
100 unités et +	560 a	591 a	764 a	793 a	968 a	997 a	1 012 a	1 014 a	875 a	906 a
Tous les immeubles	553 a	556 a	688 a	701 a	841 a	856 a	1 051 b	1 135 c	786 a	803 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	**	**	1,2 a	**	2,0 c	1,8 b	0,0 a	0,0 a	**	0,4 a
Kingston zone 2	**	**	5,4 d	**	3,0 b	2,9 c	0,7 a	1,0 a	0,5 a	0,3 a
Kingston zone 3	**	**	4,0 d	1,4 a	2,9 c	6,2 a	3,2 a	3,6 a	1,4 a	1,2 a
Kingston zone 4	a.l.e.	a.l.u.	1,7 a	11,0 a	5,2 a	0,8 a	2,7 a	3,7 a	**	**
Kingston (RMR)	**	**	2,5 b	**	3,1 b	3,7 b	2,0 a	2,5 a	1,3 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	a.l.e.	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 599 $	1,5 a	**	2,1 c	**	**	0,0 d	**	a.l.e.	1,8 c	1,2 d
600 à 799 $	**	0,0 d	2,2 a	1,9 b	3,0 b	8,5 c	**	**	2,8 a	5,2 c
800 à 999 $	a.l.e.	a.l.e.	0,5 a	0,8 a	1,4 a	1,1 a	0,5 b	**	1,2 a	1,1 a
1000 à 1199 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,2 b	1,6 c	4,2 d	**	0,7 a	1,4 a
1200 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	4,6 c	3,8 c	**	**	3,7 d	5,5 d
Toutes les fourchettes	1,0 a	0,6 b	2,1 b	1,6 b	2,1 a	4,3 b	**	**	2,1 a	3,2 b

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	0,3 b	**	1,2 a	1,0 d	1,0 a	**	**	**	1,4 a	4,3 d
Kingston zone 2	**	0,0 c	1,3 a	1,5 a	2,0 b	1,6 c	1,8 c	1,6 c	1,8 a	1,4 a
Kingston zone 3	**	**	3,5 b	1,6 a	2,7 a	3,9 a	3,1 d	**	3,0 a	3,3 a
Kingston zone 4	0,0 a	0,0 a	3,6 a	3,6 a	4,2 a	5,1 a	5,6 d	0,0 a	4,0 a	4,1 a
Kingston (RMR)	**1,0 a**	**0,6 b**	**2,1 b**	**1,6 b**	**2,2 a**	**4,3 b**	**3,9 d**	**3,8 d**	**2,3 a**	**3,2 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	573 b	570 b	678 b	704 a	870 a	880 a	1 150 c	1 295 d	801 a	827 a
Kingston zone 2	530 a	551 a	705 a	708 a	851 a	856 a	870 a	918 a	788 a	791 a
Kingston zone 3	540 a	529 a	682 a	686 a	780 a	810 a	887 b	933 a	750 a	776 a
Kingston zone 4	505 a	510 a	688 a	701 a	901 a	918 a	989 a	982 a	831 a	843 a
Kingston (RMR)	**553 a**	**556 a**	**688 a**	**701 a**	**841 a**	**856 a**	**1 029 b**	**1 106 b**	**788 a**	**805 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	**	252	17 d	1 611	**	1 799	**	392	174 d	4 054
Kingston zone 2	0 c	267	17 a	1 149	33 c	2 083	3 c	188	53 a	3 687
Kingston zone 3	**	43	16 a	993	85 a	2 208	**	126	113 a	3 370
Kingston zone 4	0 a	26	18 a	495	44 a	862	0 a	117	62 a	1 500
Kingston (RMR)	**3 b**	**589**	**68 b**	**4 247**	**299 b**	**6 952**	**31 d**	**823**	**402 b**	**12 611**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Kingston zone 1	0,3 b	0,4 b	1,9 c	2,1 c	1,8 c	**	**	**	2,0 c	4,9 d
Kingston zone 2	5,0 d	0,4 a	3,4 c	4,0 b	4,4 b	3,6 b	3,4 d	5,5 d	4,1 b	3,6 b
Kingston zone 3	4,5 d	**	4,5 b	3,8 a	4,0 b	5,2 a	3,1 d	**	4,2 a	4,9 a
Kingston zone 4	0,0 a	0,0 a	7,7 a	5,3 a	6,6 a	6,7 a	8,1 c	0,9 a	7,0 a	5,7 a
Kingston (RMR)	**2,2 c**	**0,9 a**	**3,7 b**	**3,4 b**	**3,9 b**	**5,6 b**	**4,6 d**	**5,4 d**	**3,8 a**	**4,6 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Kingston zone 1	++	**	3,3 d	++	++	**	**	**	++	**
Kingston zone 2	**	**	2,1 c	++	3,8 c	++	**	**	3,0 c	++
Kingston zone 3	**	++	2,2 b	**	1,6 c	4,1 a	**	**	1,9 b	3,1 b
Kingston zone 4	-1,4 a	**	7,0 b	2,2 a	2,1 a	1,2 a	3,0 a	++	3,4 b	1,5 a
Kingston (RMR)	**++**	**++**	**2,9 b**	**1,8 c**	**2,3 b**	**2,0 c**	**++**	******	**2,2 b**	**1,9 c**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Énquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64673_2007_A01